

<b>Artykuł:</b> Rosnące ceny, ekologia i najem instytucjonalny - czy ubiegłoroczne trendy wpłyną na rynek nieruchomości w 2024 r.?	<b>Data:</b> 23.01.2024
---	----------------------------

## Rosnące ceny, ekologia i najem instytucjonalny - czy ubiegłoroczne trendy wpłyną na rynek nieruchomości w 2024 r.?

Miniony rok w branży nieruchomości zapamiętamy głównie za sprawą wprowadzenia rządowego programu "Bezpieczny Kredyt 2%". Nie było to jednak jedyne rynkowe novum. Ekspertki zwracają także uwagę na wzrost znaczenia sektora PRS oraz rozwój trendów ekologicznych, które zostaną z nami na dłużej.

### Skokowe wzrosty

Nie da się kwestionować wpływu "Bezpiecznego Kredytu 2%" na kształt obecnego rynku nieruchomości. Ten bezpośredni stymulator popytowy bardzo szybko zmotywował Polaków do kupowania mieszkań, doprowadzając do sytuacji ogromnej nadwyżki popytu nad podażą. Efektem tych zmian była topniejąca



oferta i jednocześnie bardzo dynamiczny wzrost cen. Z raportu opublikowanego przez portal RynekPierwotny.pl wynika, że w IV kwartale 2023 r. średnia cena mieszkań w ofercie deweloperów wzrosła o ponad 4 proc. W całym 2023 r. w większości dużych miast wzrost cen nowych mieszkań był natomiast dwucyfrowy. Najwięcej, bo aż o 27 proc. cena metra kw. wzrosła w Trójmieście. W Krakowie było to 24 proc., a w Warszawie 23 proc. Co istotne, pod koniec grudnia 2023 r. średnia cena metra kw. mieszkań w ofercie warszawskich firm deweloperskich przekraczała 16,7 tys. zł, co oznacza, że za 50-metrowe nowe mieszkanie w stolicy trzeba było zapłacić średnio niemal 837 tys. zł - to o ok. 155 tys. więcej niż przed rokiem. Z kolei w Krakowie zakup lokum o powierzchni 50 mkw. oznacza wydatek średnio o ok. 151 tys. zł wyższy niż pod koniec ubiegłego roku, zaś w Trójmieście - o ok. 160 tys. zł. RynekPierwotny.pl wskazuje również, że przyspieszenie wzrostu cen rozpoczęło się w lipcu 2023 r. Był to moment pojawienia się w ofercie banków bezpiecznego kredytu, oferowanego przez rząd - *Szczegółowo obserwuję dwa rynki nieruchomości - Łódź oraz Poznań i w obu tych miastach ceny nieruchomości ewidentnie wzrosły. Dla przykładu dwa lata temu kupowaliśmy w Łodzi na ul. Senatorskiej mieszkania za ok. 6,5 tys. zł za mkw., natomiast w 2023 roku z cudem graniczyło otrzymanie ceny 7,4 tys. zł za mkw. Podobna sytuacja miała miejsce w Poznaniu. W 2023 roku nie było szans na zakup mieszkania za mniej niż 8 tys. za mkw., tak więc wzrost wartości nieruchomości jest ewidentny i waha się miejscami między 5 a 10 proc. Oczywiście miał na to wpływ "Bezpieczny Kredyt 2%". Wszystkie tańsze nieruchomości zostały wyprzedane, zwłaszcza te, które spełniały kryteria programu, a na rynku pozostały droższe lokale, które cały czas są wyprzedawane. Na ten moment nic nie wskazuje na to, że będziemy mieć w najbliższym czasie do czynienia z obniżkami cen, wręcz przeciwnie - będzie jeszcze drożej ze względu na*

.....  
.....  
.....

*inflację, wzrost cen materiałów budowlanych, wykończeniowych i koszt robocizny. Jedyne, co może się wydarzyć, to sytuacja, w której stopy procentowe utrzymają się na wysokim poziomie i hipoteka będzie dla przeciętnego obywatela trudniej dostępna. Trwają jednak prace nad nowym programem wsparcia klientów -Mieszkaniami na start. Rynek może więc spodziewać się kolejnego stymulatora- mówi Wojciech Orzechowski, deweloper, inwestor, flipper, wydawca Strefy Nieruchomości®.*

### **PRS w czasie rozkwitu**

Choć w mijającym roku polscy deweloperzy mogli cieszyć się wzrostem popytu ze strony klientów detalicznych, to jednocześnie byliśmy też świadkami okresu dynamicznego rozwoju sektora PRS. Według raportu firmy Spectis „Deweloperzy mieszkaniowi w Polsce 2024-2029”, na koniec września 2023 całkowite zasoby mieszkań w tym segmencie wynosiły około 15 tys., a w budowie było ponad 11 tys. lokali na wynajem. Przewiduje się, że rok 2024 będzie kolejnym rekordowym okresem pod względem liczby ukończonych mieszkań w segmencie najmu instytucjonalnego. Zgodnie z wyliczeniami Savills i CRIDO, w ciągu trzech kwartałów br. na rynek najmu trafiło 17 projektów inwestorów PRS, przez co ich ogólny zasób wzrósł w relacji rok do roku o 83 proc. - do 14,9 tys. mieszkań. Najwięcej lokali dostępnych było w Warszawie – 6,15 tys., we Wrocławiu – 2,6 tys., Krakowie – 2,2 tys., Poznaniu – 1,4 tys., a Łodzi – 1,2 tys. - *Polski rynek najmu instytucjonalnego wchodzi w czas rozkwitu. Co prawda w porównaniu do Europy Zachodniej, nasz “rodzimy” PRS ma niewielkie rozmiary, jednak rośnie w bardzo szybkim tempie i klaruje się przed nim ciekawa przyszłość. Jest przecież w dalszym ciągu stosunkowo nowym produktem - formułuje się od około 6 lat, a najaktywniejsze pod względem zakupu, przejęć czy tworzenia nowych ofert były tak naprawdę ostatnie*



*lata, począwszy od 2020 r. Perspektywy rozwoju pozostają więc wysokie, a sprzyjają temu głównie warunki i struktura sektora mieszkaniowego w Polsce. To m.in. dynamiczny rozwój miast, proces singularyzacji gospodarstw domowych, a także rosnąca mobilność Polaków związana z różnymi formami zatrudnienia. Bardzo ważnym aspektem napędzającym PRS w Polsce jest również utrzymujący się znaczny deficyt mieszkań i trudności związane z zakupem własnego M- mówi Magdalena Rybicka, Dyrektor Sprzedaży i Marketingu LifeSpot.*

### **Budowanie w nurcie “eko”**

Jednym z ważniejszych ubiegłorocznych trendów na rynku nieruchomości było także eko-budownictwo. Świadczy o tym powstawanie coraz większej ilości ekologicznych osiedli, domów i biurowców, które są tworzone w zgodzie z zasadami zrównoważonego rozwoju. Obecność terenów zielonych stanowi dziś jeden z głównych wyznaczników atrakcyjności osiedli w oczach mieszkańców. W dobie gwałtownie rosnącej świadomości społecznej, jak również pod presją wymogów unijnych, branża budowlana doświadcza transformacji w niewidzianej dotąd skali i tempie. Jak podaje raport „Zrównoważone certyfikowane budynki RAPORT 2023” autorstwa Polskiego Stowarzyszenia Budownictwa Ekologicznego, od 2020 r. zainteresowanie certyfikowanymi inwestycjami w budownictwie mieszkaniowym wzrasta. Tylko w ciągu ostatniego roku wybudowano 53 inwestycje, co oznacza 45 proc. wzrost w relacji r/r. Szczególnie aktywni w tym sektorze są zresztą inwestorzy PRS - *Zainteresowanie eko-budownictwem od kilku lat dynamicznie rośnie. Istnieje bowiem szereg rozwiązań możliwych do zastosowania w budynkach wielorodzinnych, które długookresowo mogą przynieść użytkownikom znaczną korzyść ekonomiczną. Wybór takich rozwiązań jest niezwykle szeroki.*



*Przykładowo mogą być to panele fotowoltaiczne lub tzw. solary połączone z zasobnikiem ciepła wspólnym dla całego budynku. Niekoniecznie musi być to rozwiązanie zapewniające 100 procent rocznego zapotrzebowania energetycznego - może za to stanowić uzupełnienie rozwiązań tradycyjnych. Innym przykładem jest rekuperacja czy stosowanie zielonych dachów. Trzeba jednak zaznaczyć, że klienci - szczególnie ci młodzi - są wyczuleni na tzw. greenwashing i nie warto traktować ekologii jako chwyt marketingowy, nie mający realnego pokrycia w rzeczywistości - mówi Bartłomiej Kisielewski, Partner w Horizonte Studio.*

